



## Freistehendes Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Wohnlage von Stettin-Krzeskowo

**472,000 € (1,999,999 PLN)**

Baujahr 2019   6 Zimmer   ~145 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Stilvoller, freistehender Familienwohnsitz in ruhiger Lage von Szczecin-Krzeskowo**

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 2019 befindet sich in einer ruhigen Gegend von Szczecin, nur etwa 200 Meter vom beliebten Familienpark „Skwer Misia Wojtki“ entfernt. Die ideale Lage in einer stillen Nebenstraße sorgt für Erholung vom Stadtleben, bietet aber gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegende Infrastruktur.

### Das Haus im Überblick:

- **Grundstücksgröße:** 1.000 m<sup>2</sup> – flach und rechteckig, eingezäunt, mit Zierbüschen und Bäumen bepflanzt.
- **Wohnfläche:** 144,74 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen.
- **Bauweise:** klassische Massivbauweise mit sehr gutem energetischen Standard. Dach und Decken mit hochwertiger Mineralwolle gedämmt.
- **Zustand:** sehr gepflegt, sofort bezugsfertig – keine Renovierungsmaßnahmen erforderlich.
- **Dach:** Satteldach mit Keramikdachziegeln.

### Raumaufteilung:

**Erdgeschoss:** - Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang zur Terrasse – 23,26 m<sup>2</sup> - Zimmer mit Terrassenzugang – 8,28 m<sup>2</sup> - Offene Küche mit Einbaumöbeln und Haushaltsgeräten – 8,40 m<sup>2</sup> - Speisekammer – 2,59 m<sup>2</sup> - Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC – 3,96 m<sup>2</sup> - Hauswirtschafts-/ Heizungsraum – 5,97 m<sup>2</sup> - Eingangsbereich mit Windfang – 4,72 m<sup>2</sup> - Flur – 2,92 m<sup>2</sup> - Garage mit direktem Zugang – 18,90 m<sup>2</sup>

**Obergeschoss:** - Vier Schlafzimmer – jeweils ca. 10 m<sup>2</sup> bis 9 m<sup>2</sup> - Ankleide – 2,34 m<sup>2</sup> - Geräumiges Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Bidet und WC – 5,88 m<sup>2</sup> - Waschraum – 4,59 m<sup>2</sup> - Flur – 8,52 m<sup>2</sup> - Treppenbereich – 4,95 m<sup>2</sup>

Zusätzlich steht ein nicht ausgebauter Dachboden als Abstellfläche zur Verfügung.

### Ausstattung & Technik:

- Kunststofffenster mit guter Wärmedämmung
- Einbruchhemmende Eingangstür
- Zentralstaubsauganlage
- Alarmanlage und Videoüberwachung
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sowie im Badezimmer und Waschraum im Obergeschoss, in den übrigen Räumen Heizkörper
- 5G-Internet (Plus)

- Alle Medien angeschlossen: Strom, Gas, Wasser, Abwasser (städtisch)
- Großzügige Einfahrt mit gepflastertem Bereich, Parkmöglichkeiten in der Garage sowie auf dem Grundstück

### Lage & Umgebung:

- Ruhige Wohnstraße mit schneller Anbindung an die ul. Szeroka sowie das Stadtzentrum
- Öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Straßenbahn) in unmittelbarer Nähe
- Schulen, Kindergärten, Universität, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken und medizinische Versorgung bequem erreichbar
- Freizeitangebot direkt vor der Tür – ideal für Familien

### Weitere Informationen:

- Bezugsfrei ab: 13.10.2025
- Jährliche Nebenkosten für Grundstück und Gebäude: **ca. €235 (PLN 1.000)**

Dieses Haus eignet sich perfekt für Familien mit Kindern oder Menschen, die ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Infrastruktur suchen. Die zeitgemäße Ausstattung, die funktionale Raumaufteilung und der gepflegte Garten machen dieses Zuhause zu einem wahren Wohntraum in Szczecin-Krzekowo.

Zögern Sie nicht – solche freistehenden Immobilien sind in dieser Gegend eine echte Rarität!

## Details

**Einfamilienhaus in Krzekowo –  
Einziehen ab dem 13.10.2025**

**Objekttyp:** Einfamilienhaus  
(freistehend)

**Lage:** Krzekowo, auf ebenem

Grundstück

**Baujahr:** 2019

**Allgemeinzustand:** Sehr gut

**Wohnfläche:** 144,74 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche:** 144,74 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 1.000,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteckig

**Anzahl Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1

**Anzahl Badezimmer:** 2

**Küche:** Offene Küche

**Fenster:** Kunststofffenster

**Fußböden:** Fliesen, Paneele

**Dachabdeckung:**

Keramikdachziegel

**Heizung:** Gaszentralheizung

**Warmwasser:** Gas (Zweikreislauf)

**Stromanschluss:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Wasser:** Stadtwasser

**Abwasser:** Städtische Kanalisation

**Sicherheitsausstattung:**

- Alarmanlage
- Videoüberwachung
- Gegensprechanlage

**Garage:** Ja

**Anzahl Garagenplätze:** 1

**Terrasse:** Ja

**Anzahl Terrassen:** 1

**Zaun:** Gemischt

**In der Nähe befinden sich:**

- Lebensmittelladen
- Kindergarten
- Vorschule
- Grundschule
- Hochschule
- Apotheke
- Restaurant
- Krankenhaus
- Spielplatz
- Öffentliche Verkehrsmittel

Ein harmonisches Zuhause mit moderner Ausstattung, großzügigem Grundriss und entspannter Umgebung – perfekt für Familien, die Wert auf Komfort und gute Infrastruktur legen.

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Garage   Terrasse   Keller   Garten

## Stettin

Szczecin (deutsch Stettin) ist die größte Stadt im Nordwesten Polens, an der Oder und nahe dem Stettiner Haff. Sie verfügt über einen großen Seehafen und eine historische Altstadt. Sehenswert sind die mittelalterliche Hakenterrasse (Chrobry-Ufer) am Fluss mit Blick auf den Hafen, die Altstadt mit dem Rathaus sowie zahlreiche Museen (z. B. Pommersches Landesmuseum). Obwohl nicht direkt am Meer gelegen, spürt man maritimes Flair durch den Fluss und das Haff. Das Klima ist kontinental beeinflusst, im Sommer aber kühl durch die Ostseewinde.

## Hinweis

- Das erste Foto in unserer Galerie wurde leicht bearbeitet, um zu veranschaulichen, wie die Wohnung aussehen könnte – beispielsweise durch eine geänderte Wandfarbe. Die nachfolgenden Bilder zeigen den tatsächlichen Zustand der Immobilie.
- Der in Euro angegebene Preis entspricht dem Preis in Złoty, stellt jedoch aufgrund von Wechselkursschwankungen stets einen Näherungswert dar. In unseren Anzeigen ist stets auch der vom Verkäufer gewünschte Preis in Złoty angegeben.

Hinweise zur polnischen Immobilienpraxis:

- Begrenzte Objektinformationen: In Polen ist es üblich, dass Immobilienanzeigen nicht den genauen Standort der Immobilie preisgeben.
- Grundrisse: Detaillierte Grundrisse werden in Exposés nicht immer bereitgestellt.

Als Immobilienbüro bieten wir deutschsprachigen Kunden eine umfassende Betreuung an. Wir vertreten Sie als Käufer.

Wir arbeiten mit geprüften Partnern zusammen (Immobilienbewertung, Steuerliche und rechtliche Beratung, Vereidigte Übersetzungen, Renovierung sanierungsbedürftiger Objekte).

Bei Kapitalanlagen übernehmen wir auch die Verwaltung der Immobilie.

Persönliche Begleitung – transparent, kompetent und auf Deutsch.

## **Zusammenarbeit mit uns**

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3.69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.

## **Steuerliche Vorteile**

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.